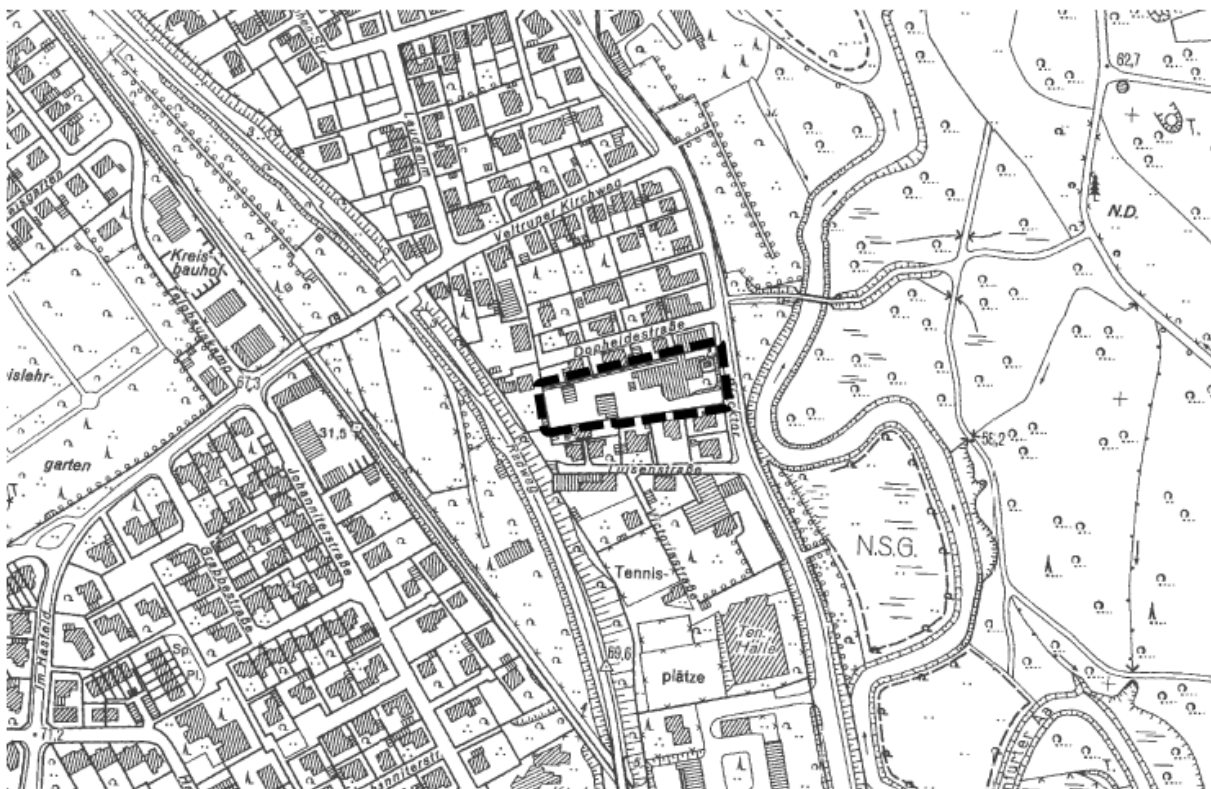


Kreisstadt Steinfurt, Stadtteil Burgsteinfurt

Bebauungsplan Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“

Begründung



Stand: Beteiligung nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB i.V.m. § 13a BauGB



Kreisstadt Steinfurt
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Inhalt

1. Planungsanlass	1
2. Räumlicher Geltungsbereich	1
3. Einordnung in übergeordnete Planungen	2
3.1. Regional- und Landesplanung	2
3.2. Flächennutzungsplan	2
4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen	2
5. Planfestsetzungen	3
5.1. Art der baulichen Nutzung	3
5.2. Maß der baulichen Nutzung	3
5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	4
5.4. Gestaltung	4
5.5. Grünflächen und Anpflanzungen	5
6. Verkehrliche Erschließung	5
7. Ver- und Entsorgung	6
7.1. Entwässerung	6
7.2. Wasserversorgung	6
7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon	6
8. Flächenbilanz	6
9. Auswirkungen der Planung	7
9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft	7
9.2. FFH-Verträglichkeit	7
9.3. Artenschutz	7
9.4. Immissionsschutz	8
9.5. Klimaschutz	9
9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen	9
9.7. Denkmalschutz	10
9.8. Bodenordnung	10
9.9. Kampfmittel	10
10. Verfahren	11

1. Planungsanlass

Der Rat der Kreisstadt Steinfurt hat in seiner Sitzung am 27.08.2020 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) beschlossen.

Die im Süden des Stadtteils Burgsteinfurt auf dem Grundstück Blocktor 28 ansässige Tischlerei SLS beabsichtigt ihren Betrieb innerhalb des Stadtgebietes zu verlagern und dem alten Standort eine neue Nutzung zuzuführen. Das Bebauungskonzept sieht im östlichen Planbereich den Erhalt der Trafostation der Stadtwerke Steinfurt sowie des Baumbestandes vor. Um diese Strukturen herum werden Stellplätze angeordnet, die unter anderem dem sich anschließenden zweigeschossigen Mehrfamilienhaus dienen, das mit einem Staffelgeschoss ausgebildet werden soll. Die am nördlichen Rand verlaufende private Erschließungsstraße dient als Zuwegung und gleichzeitig als Erschließung für die (tatsächliche) Zufahrt zum südlich des Planbereiches gelegenen Grundstück Luisenstraße 4. Weiter westlich schließt sich eine Reihenhausbauung mit flachgeneigten Satteldächern an. Diese Art Bebauung wird unterbrochen, um eine gewisse Hofbildung zu erzielen. Am westlichen Ende ist ein zweigeschossiges Wohnhaus mit Staffelgeschoss sowie eine weitere Stellplatzanlage vorgesehen.

Für den Bereich Luisenstraße und Dopheidestraße gibt es keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan, sodass Vorhaben nach den Regelungen des § 34 BauGB zulässig sind, wenn sie sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung gesichert ist sowie die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben. Angesichts der Größe der zu bebauenden Fläche und der unmittelbaren Nähe zur Landesstraße L 580 (Blocktor) ist eine planungsrechtliche Absicherung der beabsichtigten Wohnbebauung geboten.

Städtebauliches Ziel ist es nun, Planungsrecht für die Genehmigungsfähigkeit des Bauvorhabens gemäß dem Antragsschreiben vom 30.04.2020 zu schaffen. Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ gemäß § 1 (3) BauGB erforderlich. Bei der Aufstellung des Bauleitplanes werden somit insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 (6) Nr. 2 BauGB) berücksichtigt. Ebenso erfolgt mit der Planung die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch eine Maßnahme der Innentwicklung (§ 1 (5) BauGB).

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ ist auf dem Deckblatt der Begründung dargestellt. Er umfasst in der Gemarkung Burgsteinfurt, Flur 15, die Flurstücke 55 (tlw.), 56, 57, 59 und 131 zwischen Dopheidestraße im Norden und Luisenstraße im Süden westlich der Landesstraße L 580 (Blocktor) zu einer Größe von insgesamt ca. 4.420 qm.

3. Einordnung in übergeordnete Planungen

3.1. Regional- und Landesplanung

Gemäß § 1 (4) BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Der Regionalplan Münsterland legt für den Regierungsbezirk Münster die räumlichen und strukturellen Entwicklungen als raumplanerisches Gesamtkonzept fest. Er koordiniert die unterschiedlichen Flächenansprüche an den Raum und gibt als Planungsgrundlage Rahmenbedingungen für die Flächennutzungspläne vor.

Im seit dem 27.06.2014 wirksamen Regionalplan Münsterland ist der Planbereich als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ festgelegt. Damit entspricht die Planung grundsätzlich den Zielen der Raumordnung.

3.2. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) als vorbereitender Bauleitplan stellt gemäß § 5 (1) BauGB für das ganze Stadtgebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen in den Grundzügen dar.

Im seit dem 20.03.2000 wirksamen Flächennutzungsplan der Kreisstadt Steinfurt ist der Planbereich als „Gemischte Baufläche“ dargestellt.

Die Planungsabsichten („Allgemeine Wohngebiete“) korrespondieren nicht mit den Vorgaben des Flächennutzungsplanes. Da die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes nicht beeinträchtigt wird, ist eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung nach § 13a (2) Nr. 2 BauGB erforderlich (s. Anhang). Die Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung gemäß § 8 (2) Nr. 1 BauGB kann somit gewährleistet werden.

4. Bestandssituation und angrenzende Nutzungen

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt. Er umfasst zwischen Dopheidestraße im Norden, Landesstraße L 580 (Blocktor) im Osten und Luisenstraße im Süden die bisherigen Betriebsflächen und Gebäude der am Blocktor 28 ansässigen Tischlerei. Der über die Landesstraße erschlossene Handwerksbetrieb verfügt über je eine Grundstückszufahrt im Norden und Süden. Letztere wird auch für das südlich des Planbereiches gelegene Wohngebäude Luisenstraße 4 genutzt. Im östlichen Planbereich zur Verkehrsfläche befinden sich mehrere Bäume sowie die Trafostation der Stadtwerke Steinfurt, Blocktor 26. Das Gelände steigt von der Landesstraße im Osten (ca. 60,40 m üNN) zum westlichen Rand des Planbereiches (ca. 64,50 m üNN) um ca. 4,0 m an.

Der Bereich Luisenstraße / Dopheidestraße zwischen Veltruper Kirchweg im Norden, der Landesstraße L 580 (Blocktor) im Osten und der Radbahn Münsterland im Süden und Westen ist im nördlichen Teil insgesamt von Wohnbebauung geprägt. Im südlicheren Bereich befinden sich eine Tennisanlage, eine Tankstelle sowie ein Bauhof des Landesbetriebs Straßen.NRW. Unmittelbar östlich der Landesstraße befindet sich das Naherholungsgebiet Bagno.

5. Planfestsetzungen

5.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellungen wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt, welches sich aufgrund differenzierter Festsetzungen zur höchstzulässigen Anzahl der Wohneinheiten und zum Maß der baulichen Nutzung in die Allgemeinen Wohngebiete 1-4 (WA 1-4) gliedert. In allen Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen gemäß § 4 (2) BauNVO (Wohngebäude, die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) allgemein zulässig. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sind gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässig. Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um städtebaulich unverträgliche Nutzungen in der wohnbaulich geprägten Siedlungslage zu vermeiden. Vergleichbare Nutzungen befinden sich zudem im südlichen Nahbereich. Sex-Shops und Vorführräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sowie Bordelle und bordellähnliche Betriebe sind gemäß § 1 (5) und (9) BauNVO zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete nicht zulässig.

Um eine mit dem Umfeld verträgliche Nachverdichtung zu erzielen und die Anzahl der Verkehre im rückwärtigen Bereich zu reduzieren wird die Anzahl der maximalen Wohnungen pro Gebäude geregelt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen wird demnach gemäß § 9 (1) Nr. 6 BauGB im östlichen Planbereich des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) auf fünf Wohnungen je Einzelhaus und in den rückwärtigen Allgemeinen Wohngebieten 2-4 (WA 2-4) auf maximal zwei Wohnungen begrenzt.

5.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 (2) BauNVO bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe baulicher Anlagen. Die diesbezüglichen Festsetzungen im Bebauungsplan zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an den Obergrenzen der Baunutzungsverordnung nach § 17 BauNVO, sodass bei einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 planungsrechtlich zwei Vollgeschosse zulässig sind. Die (maximale) Höhe baulicher Anlagen wird für die Gebäudeteile Sockel, Traufe und First weiterhin differenziert festgesetzt, um starke Höhenschwankungen zu vermeiden und eine städtebaulich verträgliche Einbindung in das nähere Umfeld zu gewährleisten.

Die Sockelhöhe (Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses) wird gemäß §§ 16 (2) Nr. 4 und 18 (1) BauNVO aufgrund des in westlicher Richtung ansteigenden Geländes vierteilt und darf eine Höhe zwischen 63,00 m üNN (Meter über Normalhöhennull) und 64,50 m üNN nicht überschreiten. Die darauf aufbauende Traufhöhe (Höhe zwischen Sockel und Schnittpunkt Oberkante Sparren des Dachgeschosses, gemessen am aufgehenden Mauerwerk) beträgt maximal 6,20 m bzw. 9,00 m für ein Gebäude mit Staffelgeschoss in den Allgemeinen Wohngebieten 1 und 4 (WA 1 und 4). Die maximale Gebäude- bzw. Firsthöhe (Höhe zwischen Sockel und der oberen Dachkante) beträgt 9,50 m.

5.3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Bauweise wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 22 (2) BauNVO als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt. Entsprechend des ortstypischen und offenen Siedlungsbildes mit vorrangig Einzel- und Doppelhäusern wird in den Allgemeinen Wohngebieten 1-4 (WA 1-4) die offene Bauweise gemäß § 22 (2) BauNVO festgesetzt. Eine Beschränkung der Hausformen erfolgt lediglich für das Allgemeine Wohngebiet 1 (WA 1), in dem eine Mehrfamilienhausbebauung als Einzelhaus beabsichtigt ist. Für die Allgemeinen Wohngebiete 2-4 (WA 2-4) sind grundsätzlich Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen möglich.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird gemäß § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. §§ 23 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt. Die drei Baufelder orientieren sich an der beabsichtigten Bebauung und ermöglichen eine gewisse Flexibilität bei der Gebäudestellung. Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind in Verbindung mit § 8 (1) der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.

Im Zuge der Nachverdichtung zugunsten von Wohnzwecken erhöht sich der Stellplatzbedarf, weshalb Flächen für Gemeinschaftsstellplätze („GSt“) im östlichen und westlichen Randbereich vorgesehen sind. Zusätzliche Garagen und überdachte Stellplätze im Sinne des § 12 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Vor Garagen und überdachten Stellplätzen muss zur Erschließungsstraße ein Stauraum von mindestens 5,00 m Länge verbleiben.

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind zur Freihaltung der privaten (Vor-)Gärten mit einer maximalen Firsthöhe von 3,00 m über der natürlichen Geländeoberfläche gemäß § 2 (4) BauO NRW und in einer Größe bis maximal 10,00 qm unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen auch außerhalb der Baugrenzen, nicht jedoch zwischen der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und der vorderen Baugrenze, zulässig.

5.4. Gestaltung

Die Kreisstadt Steinfurt ist gemäß § 89 (1) und (2) BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB dazu ermächtigt, im Bebauungsplan durch Festsetzung örtliche Bauvorschriften über die Gestaltung baulicher Anlagen aufzunehmen. Nachfolgende örtliche Bauvorschriften werden mit dem Ziel übernommen, dass die geplante Bebauung sich in Maßstab und Kubatur städtebaulich in das Umfeld einfügt.

Um das Erscheinungsbild innerhalb des Wohngebietes nicht durch zu unterschiedlich gestaltete Dachkörper zu stören, wird im Plangebiet gemäß § 89 (1) Nr. 1 BauO NRW und in Anlehnung an die umgebende Bebauung mit sowohl Flachdächern als auch flachgeneigten Dächern eine Dachneigungsspanne von 0° bzw. 15° bis 30° festgelegt. Bei untergeordneten Gebäudeteilen sowie baulichen Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch geringere Dachneigungen zulässig. Dachaufbauten (Gauben) sind unzulässig. Bauliche Anlagen gemäß §§ 12 und 14 BauNVO sind auch mit geringerer Dachneigung oder mit Flachdächern zulässig.

In hohem Maße ortsbildprägend ist in der Regel das optische Nebeneinander von Verkehrsraum und privaten (Vor-)Gartenflächen, der Fläche zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze. Um vor diesem Hintergrund aus städtebaulichen Gründen einen möglichst offenen und durchgrünten Raum zu erhalten, sind Vorgärten gemäß § 89 (1) Nr. 5 BauO NRW naturnah zu gestalten und mit heimischen, standortgerechten Gehölzen zu bepflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Anlage von sogenannten Steingärten (großflächige Verwendung von Kies, Schotter, Steinen o.ä. mineralischen Schuttgütern) ist bis auf den erforderlichen Erschließungsanteil (Stellplätze, Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zum Eingang) unzulässig. Darüber hinaus dürfen Vorgärten zur Erschließungsstraße hin nur mit einem Rasenkantenstein bzw. einer Hecke aus heimischen, standortgerechten Laubgehölzen oder sichtoffenen Zäunen - maximal 0,80 m Höhe über Straßenachse - abgegrenzt werden. Feste Einfriedungen (z.B. Mauern) sind nur bis 0,50 m Höhe über Straßenachse zulässig. Abstellplätze für bewegliche Abfallbehälter sind in den Vorgartenflächen mit Hecken aus heimischen, standortgerechten Laubgehölze so einzugrünen, dass die Behälter von der Erschließungsstraße nicht eingesehen werden können.

5.5. Grünflächen und Anpflanzungen

Der im östlichen Planbereich vorhandene Baumbestand wird innerhalb der privaten Grünfläche geschützt. Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind gemäß § 9 (1) Nr. 25b BauGB bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Auf den beiden zeichnerisch festgesetzten Gemeinschaftsstellplatzanlagen ist gemäß § 9 (1) Nr. 25a BauGB je fünf angefangener Stellplätze in einer geeigneten Baumscheibe ein heimischer, standortgerechter Laubbaum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten, gegen Anfahren zu schützen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen

6. Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des räumlichen Geltungsbereiches ist über das bestehende öffentliche Straßenverkehrsnetz gewährleistet. Über die unmittelbar angrenzende Landesstraße L 580 (Blocktor) besteht eine kurzwegige Anbindung zum örtlichen und überörtlichen Verkehr sowie in Richtung Norden zum Stadtzentrum Burgsteinfurts.

Die innere Plangebietserschließung sowie die Erschließung des Grundstücks Luisenstraße 4 erfolgen am nördlichen Plangebietsrand über eine vorhandene, private Zuwegung, weshalb zur planungsrechtlicher Absicherung gemäß § 9 (1) Nr. 21 BauGB ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht zugunsten der Anlieger sowie ein Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt ist.

Die erforderlichen Stellplätze sind entsprechend den gesetzlichen Vorschriften auf den jeweiligen Grundstücken bereit zu stellen bzw. innerhalb der ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätze zu realisieren. Zusätzlich wird festgesetzt, dass vor Garagen und überdachten Stellplätzen ein Stauraum von mindestens 5,00 m einzuhalten ist. Durch diese Festsetzung wird erreicht, dass auf jedem Grundstück und pro Wohn- / Nutzungseinheit bereits die Schaffung von zwei (hintereinanderliegenden) Stellplätzen erfolgt.

7. Ver- und Entsorgung

7.1. Entwässerung

In der Landesstraße L 580 (Blocktor) ist ein Mischwasserkanal vorhanden, der das zusätzliche Abwasservolumen aufnehmen kann. Eine entsprechende Entsorgung ist damit gewährleistet.

Das anfallende Niederschlagswasser soll in dem in der Erschließungsstraße herzustellenden Regenwasserkanal gesammelt und mittels im Seitenraum der Landesstraße vorhandener Kanalisation dem östlich nahegelegenen Wasserlauf 1000 (Steinfurter Aa) zugeführt werden. Alternativ verbleibt das Niederschlagswasser auf dem Grundstück. § 44 des Wassergesetzes für das Land Nordrhein-Westfalen (LWG) ist zu beachten.

7.2. Wasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Steinfurt sichergestellt.

Die notwendige Löschwassermenge von 48 m³/h für 2 Stunden Löschzeit ist über das zentrale Trinkwasserversorgungsnetz gegeben.

7.3. Strom- und Gasversorgung, Telefon

Die im östlichen Planbereich vorhandene Trafostation der Stadtwerke Steinfurt, Blocktor 26, wird durch die Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ planungsrechtlich abgesichert.

Die Versorgung mit Strom wird durch die Stadtwerke Steinfurt oder gegebenenfalls einen alternativen Stromanbieter gesichert.

Die Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Steinfurt oder einen alternativen Anbieter. Ist ein Gasanschluss nicht möglich, ist das Heizen des Gebäudes über alternative bzw. regenerative Techniken wie Erdwärme, Solar u.ä. bzw. mit Öl als fossilem Energieträger möglich bzw. sicherzustellen.

Die fernmeldetechnische Versorgung erfolgt durch die Telekom Deutschland GmbH oder einen alternativen Anbieter.

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den angrenzenden Verkehrsflächen vorhanden und für die Planungszwecke zu erweitern.

8. Flächenbilanz

Flächennutzung	Größe in m²	Größe in %
Allgemeine Wohngebiete (WA)	3.690	83
Private Grünfläche	610	14
Fläche für Versorgungsanlagen	120	3
Gesamt	4.420	100

9. Auswirkungen der Planung

9.1. Umweltverträglichkeit / Schutz von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung unter Anwendung der Vorschriften des § 13a BauGB aufgestellt. Demnach gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend (vgl. Kapitel 10). Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten im beschleunigten Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine spezifische Kompensationsberechnung mit etwaigen Ausgleichsmaßnahmen ist somit nicht erforderlich. Dennoch sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen (§ 1 (6) Nr. 7 BauGB).

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt. FFH- und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ und geschützte Teile von Natur und Landschaft gemäß § 20 (2) BNatSchG liegen im östlichen Nahbereich, sind von der Planung aber nicht unmittelbar betroffen. Durch die städtebauliche Neuordnung einer bereits bebauten Fläche und dem Erhalt des östlichen Baumbestandes, werden insgesamt keine erheblichen, nachteiligen Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB sowie deren Wechselwirkungen erwartet.

9.2. FFH-Verträglichkeit

Das Land Nordrhein-Westfalen hat den Bereich „Bagno mit Steinfurter Aa“ (DE-3810-302) als Schutzgebiet nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43 EWG des Rates vom 21.05.1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen) gemeldet. Dieser Bereich umfasst große Teile der Waldbereiche des Bagnos, Vorsundern, Westerbrook und des Buchenberges sowie Teile der Steinfurter Aa und den Bagno See. Das Gebiet hat eine Größe von 467 ha. Zudem wurde das FFH-Gebiet „Steinfurter Aa“ (DE-3910-301) nachgemeldet (31 ha). Weitere Bereiche auf Steinfurter Stadtgebiet sind nicht als FFH- oder Vogelschutzgebiet ausgewiesen.

Der Abstand zwischen dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes und dem FFH-Gebiet „Bagno mit Steinfurter Aa“ beträgt weniger als 20 m Luftlinie, da dieses östlich an die Landesstraße L 580 (Blocktor) angrenzt. Angesichts dieser räumlichen Barriere und der im Plangebiet vorhandenen und beabsichtigten Bebauung, wird nicht von einer Beeinträchtigung der Schutzziele und –zwecke des FFH-Gebietes ausgegangen.

9.3. Artenschutz

Bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen und der damit verbundenen möglichen Vorbereitung von Eingriffen in Natur und Landschaft ist zu prüfen, ob gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände des § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verstoßen wird. Demnach ist insbesondere das Töten, das Stören sowie die Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten geschützter Tierarten bzw. von Standorten geschützter Pflanzenarten verboten. Im Zuge der Bauleitplanung ist diese Prüfung gemäß § 44 (5) BNatSchG für Tierarten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie oder nach Vogelschutzrichtlinie vorzunehmen.

Im zusammenfassenden Resümee der der Begründung anliegenden Artenschutzvorprüfung heißt es hierzu, dass artenschutzrechtliche Konflikte nicht grundsätzlich auszuschließen sind und zur Vermeidung vor dem Gebäudeabbruch gutachterliche Kontrollen vorgenommen werden müssen. Ergänzend ist die Baufeldbefreiung gemäß §§ 39 und 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nur in dem Zeitraum zwischen dem 01.10. und dem 28.02. zulässig. Während der Bauphase sind die zu erhaltenden Bäume durch Schutzeinrichtungen (z.B. Baustellenzaun außerhalb des Traufbereiches) zu sichern. Bei Berücksichtigung dieser Maßnahmen lassen sich artenschutzrechtlich relevante Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG wirkungsvoll vermeiden. „Demzufolge lässt sich abschließend [...] feststellen, dass artenschutzrechtliche Konflikte im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG vermieden werden können und damit die Voraussetzungen geschaffen werden, eine aus artenschutzrechtlicher Sicht begründete Genehmigungsfähigkeit des Bebauungsplans [...] zu erwirken.“

9.4. Immissionsschutz

Gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigen. In diesem Zusammenhang greifen insbesondere die Belange des Immissionsschutzes. Durch die Planung beeinträchtigte umliegende und schützenswerte Nutzungen werden nicht angenommen, da innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete in Verbindung mit § 4 BauNVO nur wohnverträgliche Handwerks- und Gewerbebetriebe zulässig sind. Durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr sind keine unzumutbaren Beeinträchtigungen des Umfeldes zu erwarten, da kurzwegig eine Vermischung mit dem öffentlichen Verkehr erfolgt.

Auf das Plangebiet einwirkende erhebliche Immissionsbelastungen wie Staub oder Gerüche sind innerhalb der vorwiegend durch Wohnnutzung geprägten Siedlungslage nicht bekannt und auch aufgrund fehlender relevanter Hofstellen im nahen Umfeld nicht zu erwarten. Hauptimmissionsquelle ist der am östlichen Plangebietsrand verlaufende Verkehrsweg der Landesstraße L 580 (Blocktor). Die davon ausgehenden Verkehrslärmemissionen wurden im Rahmen der der Begründung anliegenden schalltechnischen Untersuchung betrachtet. Im zusammenfassenden Ergebnis werden lediglich die Orientierungswerte an der östlichsten Fassade des Allgemeinen Wohngebietes 1 (WA 1) tags und nachts geringfügig überschritten. Mit Blick auf den maßgeblichen Außenlärmpegel ergibt sich für das Plangebiet im Maximum der Lärmpegelbereich II. Dieser Lärmpegelbereich wird nicht im Bebauungsplan festgesetzt, da die Wärmeschutzanforderungen aus der Energieeinsparverordnung (ENEV) keine weitergehenden baulichen Schutzmaßnahmen erfordern und mindestens den Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Lärmpegelbereich II entsprechen. Aufgrund der geringfügigen nächtlichen Überschreitung sind in den überwiegend zum Schlafen genutzten Räumen mit Fenstern entlang der Ostfassade schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungen vorzusehen. Eine schallgedämmte Lüftung ist nicht erforderlich, wenn in diesen Räumen zusätzliche Fenster vorgesehen sind, an denen keine Überschreitung der Orientierungswerte auftreten.

Ein ausreichender Abstand zu den Störfallbetrieben Sauerstoffwerk Steinfurt, Sellen 106 (Luftlinie ca. 2.250 m) und Möller Chemie, Bürgerkamp 1 (Luftlinie ca. 1.600 m) ist gegeben, sodass es keinen Einfluss solcher Betriebe auf die Planungen gibt.

Insgesamt betrachtet, sind somit zwischen den vorhandenen Nutzungen im Umfeld und der geplanten Nutzung im Planbereich keine Konflikte zu erwarten.

9.5. Klimaschutz

Gemäß § 1a (5) BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Mit der vorliegenden Planung werden keine konkreten Ziele des Klimaschutzes verfolgt. Jedoch sind auch hier der sparsame Umgang mit Grund und Boden und die Schonung der Umwelt beabsichtigt. So kann zum Beispiel auf bestehende Erschließungsstrukturen zurückgegriffen werden. Das nach § 34 BauGB mögliche Maß der baulichen Nutzung bleibt unverändert. Ebenso werden bereits bebaute und keine thermisch bedeutenden Flächen in Anspruch genommen und der Baumbestand im östlichen Bereich zur Landesstraße geschützt.

Ein weiterer Aspekt des Klimaschutzes ist die Reduzierung des Energieverbrauchs, insbesondere bei Gebäuden. Da seit dem 01.11.2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten ist, müssen bei Gebäuden höhere energetische Anforderungen erfüllt werden. Insbesondere bei Neubauten ist eine weitere Senkung des Energiebedarfs bei der Anlagentechnik und eine verbesserte Wärmedämmung erforderlich. Der Bau der Wohngebäude wird somit nach den neuesten energetischen Standards erfolgen, womit ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird.

Messbar negative Auswirkungen auf das Vorstadtklima sind nicht zu erwarten.

9.6. Bodenschutz / Flächen mit Bodenbelastungen

Gemäß § 1a (2) Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des bebauten Siedlungsbereiches des Stadtteils Burgsteinfurt und ist zu einem großen Teil durch die Betriebsflächen und Gebäude der ansässigen Tischlerei versiegelt. Die Planung sieht keinen erhöhten Versiegelungsgrad vor, da die nach § 34 BauGB ausnutzbare Grundflächenzahl im Wesentlichen unverändert bleibt. Insofern wird die Versiegelung innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auf ein verträgliches Maß gemäß § 17 (1) BauNVO beschränkt. Durch die Größenbeschränkung der außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässigen Nebenanlagen wird dem Grundsatz des Bodenschutzes grundsätzlich entsprochen und Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt. Durch die Wiedernutzbarmachung der Betriebsflächen zugunsten von Wohnzwecken erfolgt ebenso vorrangig eine Innenentwicklung. Es werden keine Außenbereichsflächen in Anspruch genommen.

Nach der Karte der schutzwürdigen Böden NRW (3. Auflage) befindet sich im Plangebiet ein aufgrund seiner hohen Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte schutzwürdiger Plaggenesch. Da jedoch der Boden im Geltungsbereich sowie seiner Umgebung bereits teilweise versiegelt und anthropogen überprägt ist sowie eine weitere bauliche Inanspruchnahme im Sinne des § 34 BauGB möglich ist, sind die schutzwürdigen Eigenschaften des Bodens

stark eingeschränkt. Damit ist das Maß der Schutzwürdigkeit als sehr reduziert zu betrachten. Gesonderte Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Im „Kataster über altlastverdächtige Flächen und Altlasten / Verzeichnis über schädliche Bodenveränderungen und Verdachtsflächen“ des Umweltamtes des Kreises Steinfurt ist der Planbereich mit der laufenden Nummer 21-123 nachrichtlich erfasst. Auf den Grundstücken wurde ein Schlachthof und eine Tischlerei betrieben. Mit Schreiben vom 25.02.2020 teilt die Untere Abfallwirtschaftsbehörde mit, dass die im Jahr 2001 durchgeführten Gefährdungsabschätzungen keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen zeigen. Dennoch wird darauf hingewiesen, dass bei einem Abbruchvorhaben bestehende Gebäude durch einen Gutachter auf Schadstoffe in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises Steinfurt untersucht werden sollten.

9.7. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Etwa 200 m nördlich beginnt der Denkmalbereich „Historischer Stadtkern Burgsteinfurt mit Schloßanlage“ mit der Johanniterkommende. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes und der zwischen Denkmalbereich und Plangebiet bereits vorhandenen Bebauung ist eine Beeinträchtigung von Baudenkmälern, auch in Bezug auf Blickbeziehungen und Fernwirkungen, nicht zu erkennen. Belange des Denkmalschutzes werden nicht negativ berührt.

Bei Erdarbeiten können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Beschaffenheit) und paläontologische Bodendenkmäler in Form von Fossilien (versteinerte Überreste von Pflanzen und Tieren) aus der Oberkreide (Santonium) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Kreisstadt Steinfurt und dem LWL-Archäologie für Westfalen, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 u. 16 DSchG).

Erste Erdbewegungen sind rechtzeitig (ca. 14 Tage vor Beginn) der LWL-Archäologie für Westfalen, An den Speichern 7, 48157 Münster und dem LWL-Museum für Naturkunde, Referat Paläontologie, Sentruper Straße 285, 48161 Münster schriftlich mitzuteilen.

Der LWL-Archäologie für Westfalen oder ihren Beauftragten ist das Betreten des betroffenen Grundstücks zu gestatten, um gegebenenfalls archäologische und/oder paläontologische Untersuchungen durchführen zu können (§ 28 DSchG). Die dafür benötigten Flächen sind für die Dauer der Untersuchungen freizuhalten.

9.8. Bodenordnung

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen zur hoheitlichen Umgestaltung von Grund und Boden und deren Eigentums- und Besitzverhältnisse sind nicht erforderlich.

9.9. Kampfmittel

Ein Kampfmittelvorkommen ist nicht bekannt, aber auch nicht vollkommen auszuschließen. Die Durchführung aller bodeneingreifenden Baumaßnahmen sollte daher mit der gebotenen Vorsicht erfolgen. Sofern der Verdacht auf Kampfmittel aufkommt, ist die Arbeit sofort einzustellen und die allgemeine Ordnungsbehörde der Kreisstadt Steinfurt sowie der staatliche Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe (KBD WL) zu verständigen.

10. Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt, da es sich insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen und die Nachverdichtung um Maßnahmen der Innenentwicklung innerhalb des Siedlungszusammenhangs handelt. Die für das Verfahren geltenden Voraussetzungen des § 13a (1) BauGB sind gegeben, da der Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO von weniger als 20.000 qm festsetzt, keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht durch die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes begründet wird sowie keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Demnach gelten im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 (2) Nr. 1 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Im vereinfachten Verfahren wird unter anderem von der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB, von der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a (1) BauGB abgesehen.

Verfahrensschritt	Datum
Aufstellungsbeschluss <i>gem. § 2 (1) i.V.m. § 13a BauGB</i>	27.08.2020
Öffentliche Auslegung <i>gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB</i>	
Satzungsbeschluss <i>gem. § 10 (1) BauGB</i>	
Bekanntmachung und Rechtskraft <i>gem. § 10 (3) BauGB</i>	

Aufgestellt:

Steinfurt, 06.05.2021

Az.: FD61 / 61-26-09 / BF62a / Ep

Kreisstadt Steinfurt
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

gez. Benedikt Epping
Fachdienst Stadtplanung und Bauordnung

Anhang:

- Berichtigung des Flächennutzungsplanes gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB

Anlagen:

- Lage im Stadtgebiet
- Artenschutzprüfung zum Bebauungsplan Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße – Teil I“, Münster im April 2021, erstellt durch aru arbeitsgruppe raum und umwelt
- Schaltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 62a „Luisenstraße / Dopheidestraße - Teil I“, Senden im Januar 2021, erstellt durch Planungsbüro für Lärmschutz